



Q2 2026

ÚVOD

Ponuka voľných bytov prestala rásť aj napriek prírastku niekoľkých projektov. Dopyt vzrástol najmä vďaka predpredajom projektov, ktoré spustili predaj. Dokončené nepredané byty sú lacnejšie ako tie rozostavané. Vývoj trhu potvrdzuje rastúci význam lokality a pridanej hodnoty nehnuteľnosti, zatiaľ čo v cenovo dostupnejších lokalitách zostáva rozhodujúcim faktorom výška predajnej ceny.

PONUKA

- V Q2 2026 bolo v novostavbách v BA evidovaných celkovo 4 573 voľných bytov, z ktorých bolo 3 708 v predaji (865 nebolo v predaji). Voľnú ponuku tvorili prevažne byty vo výstavbe (85,6 %), zatiaľ čo dokončené, no nepredané byty predstavovali 14,4 % voľných jednotiek.
- Najväčší podiel tvorili 2+kk (44 %) a 3+kk byty (28 %), ktoré spolu predstavovali 72 % voľnej ponuky. Rovnaké zastúpenie bolo evidované aj v nových projektoch uvedených na trh počas Q2.
- Najvyšší počet voľných bytov bol evidovaný v BA II (1 165 bytov), nasledovali BA IV (736 bytov) a BA V (626 bytov). V BA II bol zároveň evidovaný aj najvyšší počet dokončených, no nepredaných bytov (230), zatiaľ čo v BA V tvorili ponuku takmer výlučne projekty vo výstavbe.
- Na trh vstúpilo sedem nových projektov s celkovým prírastkom 518 bytov, z ktorých bolo ku koncu Q2 voľných 270 bytov.
- Počet dokončených, no nepredaných bytov klesol z 813 na 659 jednotiek.

INTRODUCTION

The supply of available apartments stopped growing despite the launch of several new residential projects. Demand increased primarily due to strong pre-sales in projects that entered the market during the quarter. Completed unsold apartments remain more affordable than units still under construction. Market developments continue to highlight the growing importance of location and a property's added value, while in more price-sensitive districts, the asking price remains the key factor influencing purchasing decisions.

SUPPLY

- In Q2 2026, a total of 4,573 unsold apartments were recorded in new residential developments in Bratislava, of which 3,708 were available for sale (865 were not on the market). The available supply consisted predominantly of apartments under construction (85.6%), while completed but unsold units accounted for 14.4% of the total unsold stock.
- The largest share of supply was represented by two-room apartments (44%) and three-room apartments (28%), which together accounted for 72% of the available inventory. The same distribution was also recorded among projects launched during Q2.
- The highest number of unsold apartments was recorded in Bratislava II (1,165 units), followed by Bratislava IV (736 units) and Bratislava V (626 units). Bratislava II also recorded the highest number of completed but unsold apartments (230 units), while the supply in Bratislava V consisted almost exclusively of projects under construction.
- Seven new residential projects entered the market during Q2, adding a total of 518 apartments, of which 270 remained available at the end of the quarter.
- The number of completed but unsold apartments decreased from 813 to 659 units.



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

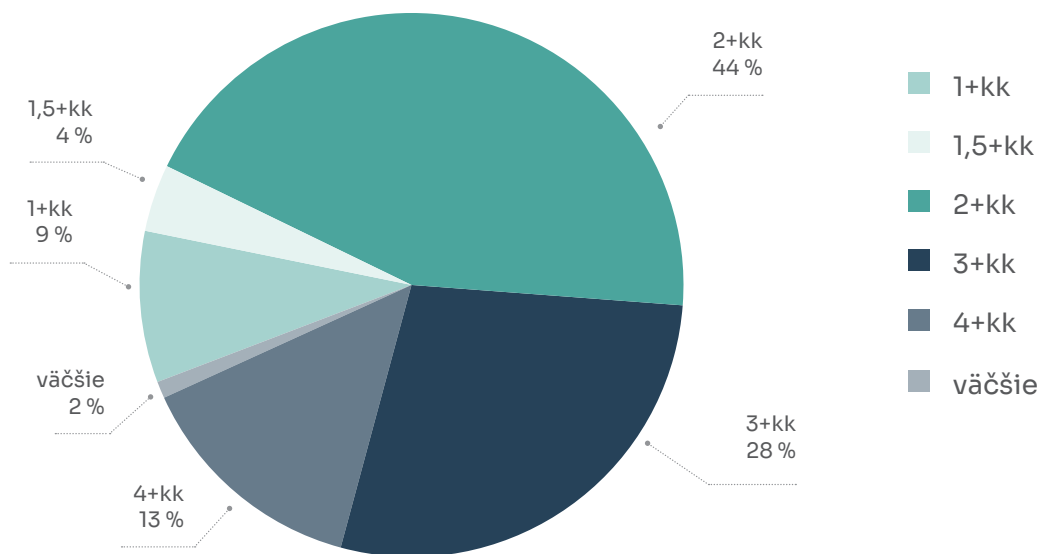
Ponuka nových bytov v Q2/2026 podľa okresov

Supply of new apartments in Q2/2026 by districts

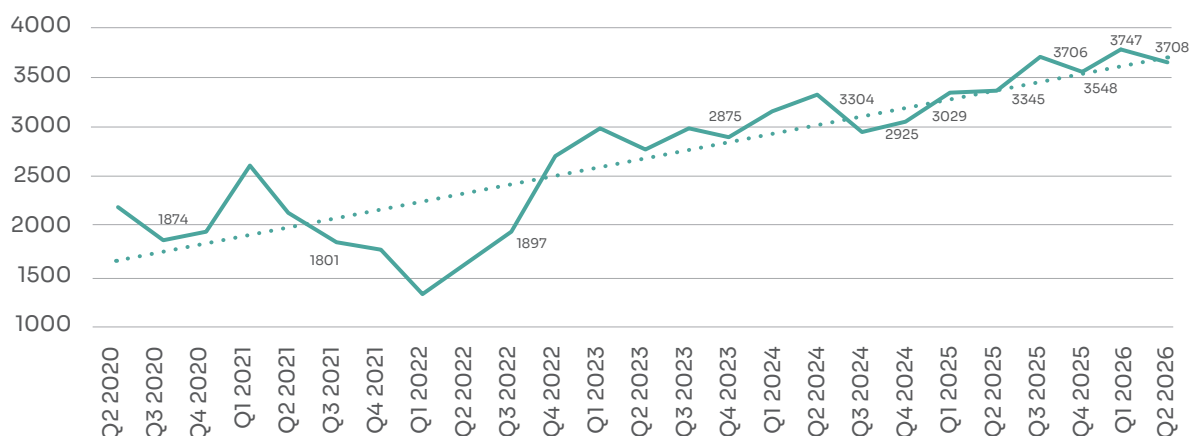
Okres/district	Voľné celkovo / unsold	Voľné dostupné /unsold available	Z toho voľné dokončené/ of which unsold finished
BA I	797	619	150
BA II	1 572	1 165	230
BA III	577	562	129
BA IV	922	736	183
BA V	705	626	16
celkom/total	4 573	3 708	659

Podiel voľných bytov podľa kategórie v Q2/2026

Available flats by category in Q2/2026



Voľné byty v ponuke Size of Supply



DOPYT

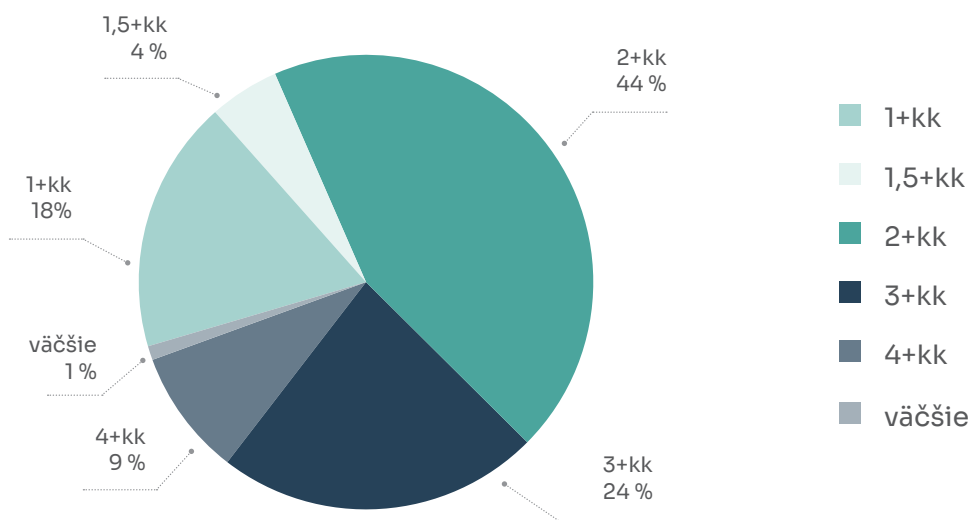
- V Q2 sa predalo o tretinu viac bytov ako v Q1 2026.
- Zvýšený počet predaných bytov je výsledkom dopytu po projektoch, ktoré začali predaj. Tie predali za Q2 takmer 40 % zo svojej celkovej ponuky.
- Celkovo sa v Q2 2026 predalo 877 bytov.
- Absorpcia trhu vzrástla na 23,7 %, čo potvrdzuje efektívnejšie absorbovanie voľnej ponuky.
- Najviac bytov sa predalo v BA II (260 bytov) a BA IV (229 bytov). Zároveň práve BA IV dosiahla najvyššiu absorpciu trhu (31,1 %). Dopyt tak zostáva najsilnejší v mestských častiach s vyššou koncentráciou nových projektov.
- Štruktúra dopytu sa výraznejšie nemení. Dominujú 2+kk byty (44 %), nasledované 3+kk bytmi (24 %) a 1+kk bytmi (18 %). Menšie a stredne veľké byty tvoria približne 70 % predajov pri rozostavaných aj dokončených projektoch.
- Vyšší podiel 1+kk bytov pri rozostavaných projektoch (19 % oproti 12 % pri dokončených) zároveň naznačuje, že o túto kategóriu je záujem už v skorších fázach výstavby.

DEMAND

- In Q2 2026, apartment sales increased by one-third compared to Q1 2026.
- The increase in sales was driven primarily by demand for projects that launched sales during the quarter. These projects sold almost 40% of their total inventory in Q2 alone.
- A total of 877 apartments were sold in Q2 2026.
- Market absorption increased to 23.7%, confirming a more efficient take-up of available supply.
- The highest number of apartment sales was recorded in Bratislava II (260 units) and Bratislava IV (229 units). Bratislava IV also achieved the highest market absorption rate (31.1%). Demand therefore remains strongest in districts with a higher concentration of new residential developments.
- The demand structure remains largely unchanged. Two-room apartments (44%) continue to dominate, followed by three-room apartments (24%) and one-room apartments (18%). Small and medium-sized units account for approximately 70% of sales in both projects under construction and completed developments.
- The higher share of one-room apartments in projects under construction (19% versus 12% in completed projects) indicates that demand for this category is already strong during the earlier stages of development.

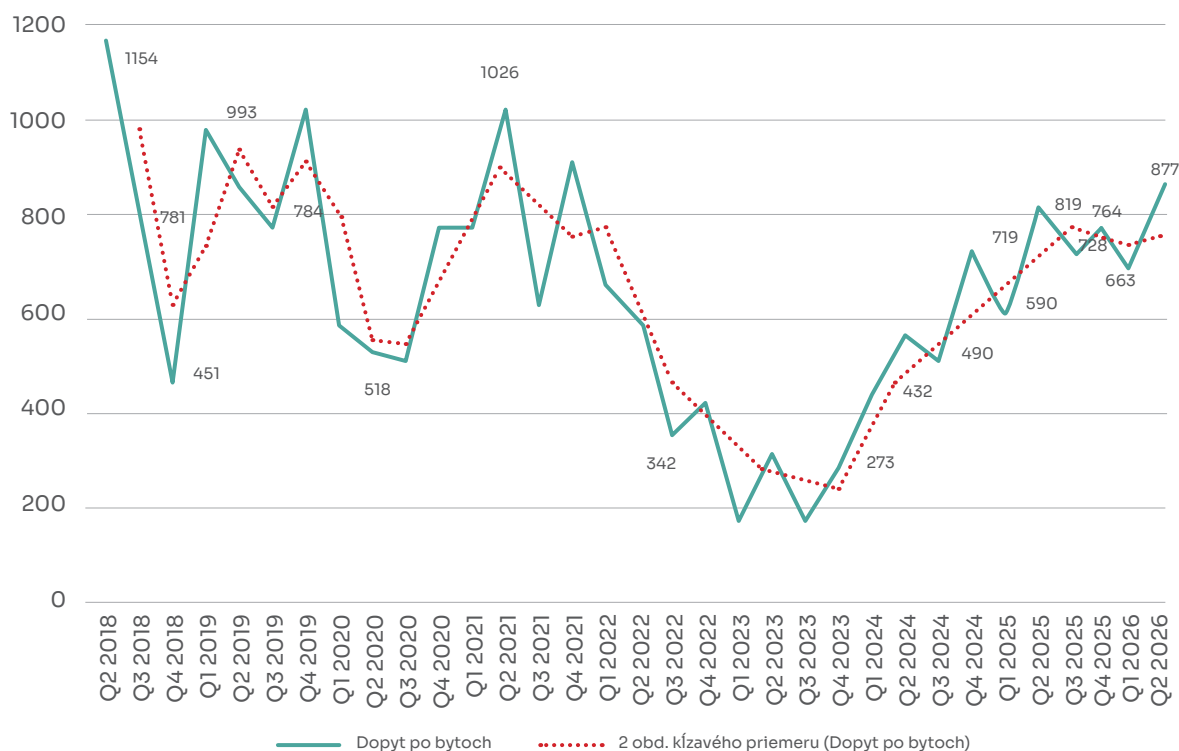
Podiel predaných bytov podľa kategórie Q2/2026

Sold flats by category in Q2 /2026



Okres/District	Počet predaných bytov v Q2/2026 Sold new apartments in Q2/2026
BA I	119
BA II	260
BA III	128
BA IV	229
BA V	141
celkom/total	877

Dopyt po bytoch Demand for apartments



CENA

- Priemerná cena nových bytov v Bratislave dosiahla v Q2 2026 4 372 €/m² bez DPH, čo predstavuje medziročný rast o 3,55 %. Oproti Q1 došlo k miernej cenovej korekcii (-0,23 %), ktorá potvrdzuje pokračujúcu stabilizáciu trhu.
- Priemerná cena bytov vo výstavbe dosiahla 4 394 €/m² bez DPH, zatiaľ čo dokončené byty sa ponúkali v priemere za 4 330 €/m² bez DPH. Rozostavané byty tak zostali približne o 1,5 % drahšie ako dokončené.
- Najvyššiu priemernú cenu si udržala BA I (5 674 €/m² bez DPH). Najvýraznejší medziročný rast zaznamenali BA III (+8,97 %) a BA II (+7,03 %), zatiaľ čo BA IV (+1,01 %) vykázala najnižší rast cien.
- Cenové rozdiely medzi mestskými časťami naďalej pretrvávajú. Napriek silnému dopytu zostáva vývoj cien ovplyvnený predovšetkým lokalitou a charakterom jednotlivých projektov.

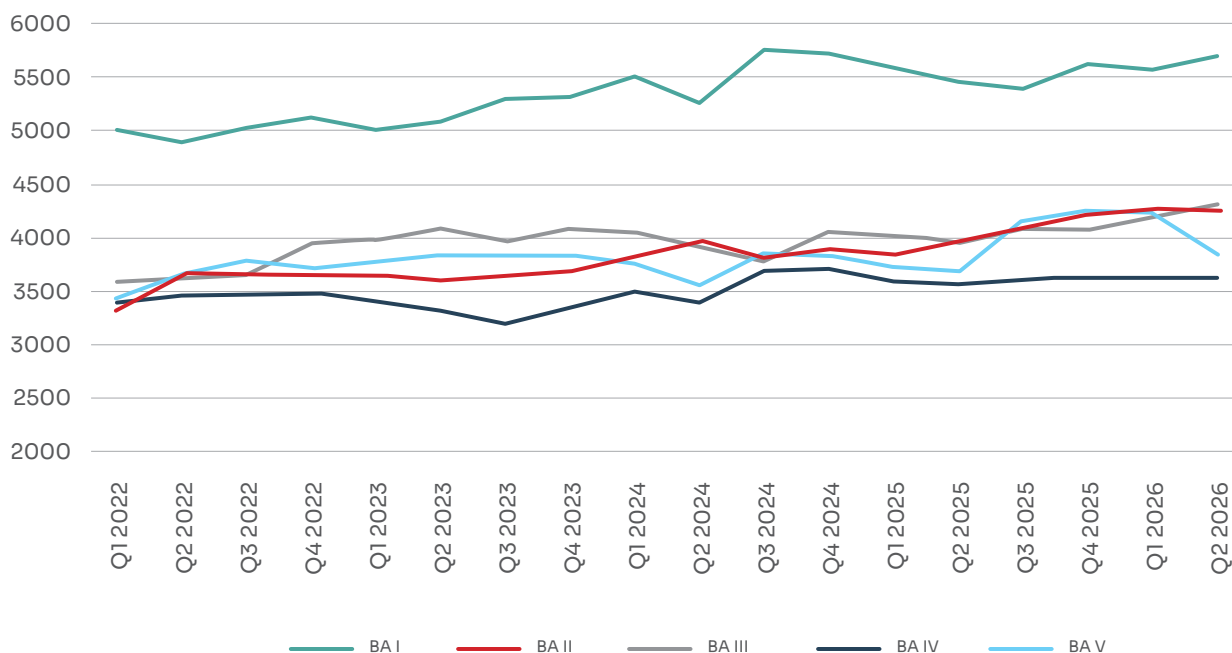
PRICE

- The average price of new apartments in Bratislava reached €4,372/sqm excl. VAT in Q2 2026, representing a year-on-year increase of 3.55%. Compared to Q1 2026, a slight price correction (-0.23%) was recorded, confirming the continued stabilization of the market.
- The average price of apartments under construction reached €4,394/sqm excl. VAT, while completed apartments were offered at an average price of €4,330/sqm excl. VAT. Apartments under construction therefore remained approximately 1.5% more expensive than completed units.
- Bratislava I maintained the highest average price at €5,674/sqm excl. VAT. The strongest year-on-year growth was recorded in Bratislava III (+8.97%) and Bratislava II (+7.03%), while Bratislava IV (+1.01%) recorded the lowest increase in prices.

- Polovica predaných bytov sa nachádzala v cenovej kategórii do 4 000 €/m² bez DPH. V intervale 4 000 až 5 000 €/m² bez DPH bolo realizovaných 23 % predajov a v kategórii nad 5 000 €/m² bez DPH 19 % predajov. 8 % projektov neuvádza cenovú reláciu.
- Price differences between Bratislava districts continue to persist. Despite strong demand, price development remains driven primarily by location and the characteristics of individual projects.
- Half of all apartments sold were priced below €4,000/sqm excl. VAT. A further 23% of sales were recorded in the €4,000–5,000/sqm excl. VAT price range, while apartments priced above €5,000/sqm excl. VAT accounted for 19% of transactions. Pricing information was not disclosed for 8% of projects.

EUR/m ²	EUR/m ² ex VAT Q2 2025	EUR/m ² ex VAT Q2 2026	zmena medziročne YoY
BA I	5 455	5 674 €	4,01%
BA II	3 941	4 218 €	7,03%
BA III	3 925	4 277 €	8,97%
BA IV	3 555	3 591 €	1,01%
BA V	3 662	3 815 €	4,18%

Vývoj cien podľa okresov BA (Eur/m² bez DPH) Price trends in Bratislava District (€/sqm, excl VAT)



PROGNÓZA

- Optimisticky vyzerajúci nárast predajov je reprezentovaný nákupmi najlacnejších nehnuteľností alebo nehnuteľností s najväčším investičným potenciálom.
- Vývoj cien podľa mestských častí indikuje ich preferenciu medzi kupujúcimi aj ich budúci potenciál. BA I a BA III rastú, ostatné buď stagnujú alebo dokonca klesli.
- Pri nezmenených makroekonomických podmienkach sa neočakáva výraznejší posun vo vzťahu medzi ponukou a dopytom. Konkurenčná výhoda sa bude naďalej presúvať z rastu cien na schopnosť ponúknuť vyššiu hodnotu za porovnateľnú cenu.
- Bratislava I a Bratislava III: Rast cien potvrdzuje silný dopyt. O úspechu predaja bude rozhodovať najmä pridaná hodnota nehnuteľnosti (lokalita, stav, vybavenie či unikátne benefity), nie samotná cena.
- Ostatné bratislavské okresy: Pri stagnácii alebo poklese cien zostávajú kupujúci citliví na cenu. Kľúčovým faktorom úspešného predaja bude správne nastavenie cenovej úrovne.
- Výhľad: Trh sa bude ďalej diferencovať. V BA I a BA III bude dominovať kvalita a pridaná hodnota, zatiaľ čo v ostatných lokalitách bude hlavným rozhodovacím kritériom cena.

PROGNOSIS

- The seemingly optimistic increase in sales is being driven primarily by purchases of the most affordable properties and those offering the strongest investment potential.
- Price developments across Bratislava districts indicate both current buyer preferences and future growth potential. While Bratislava I and Bratislava III continue to record price growth, other districts have either stagnated or experienced slight declines.
- Assuming unchanged macroeconomic conditions, no significant shift in the relationship between supply and demand is expected. Competitive advantage is likely to continue shifting from price appreciation towards the ability to offer greater value at a comparable price level.
- Bratislava I and Bratislava III: Rising prices confirm strong demand. The success of residential projects will depend primarily on a property's added value, including location, quality, amenities, and unique features, rather than on price alone.
- Other Bratislava districts: With prices stagnating or declining, buyers remain highly price sensitive. Proper pricing will therefore remain the key factor in achieving successful sales.
- Outlook: The market is expected to become increasingly segmented. In Bratislava I and Bratislava III, quality and added value will play the dominant role, while in other districts, price will remain the primary purchasing criterion.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller

RESIDENCE
Luxor

AURA
SLÁVIČIE ÚDOLIE

VILA MAGURSKÁ

UNO
POŠTOVÁ RESIDENCE

E
Elements

NOVÝ RUŽINOV
Radosť žiť

M
METROPOLIS

VINICOU

Nový Ružinov

SEBERÍNIHO

NOBELOVA

PROXENTA
RESIDENCE

ZÁHORSKE
SADY

Apollis

JANTAR
JARDOV

[háj] park
zelené mesto

MODRÁ GUĽA

BYTY BYSTRICKÁ
Najkvalitnejšie byty v Bratislave

SMREČIANSKA
BYTOVÝ DOM

SLEDUJBYTY.SK

HERRYS pri zbere a vyhodnocovaní údajov o projektoch spolupracuje s aplikáciou sledujbyty.sk. Sledujbyty.sk je webová aplikácia sledujúca priebeh a vývoj predaja bytov v nových developerských projektoch. Predstavuje evidenciu na báze pravidelnej aktualizácie, prepočtu cien, monitoringu stavu bytov do detailu výmer a kategórií bytov predaných a voľných. Sumarizuje štatistiku na požadovanej úrovni a pripravuje reporty na mieru. Pre účely maximálnej presnosti je zber dát robotický, automatizovaný a individuálne preverovaný. Pre viac info sledujbyty.sk

UPOZORNENIE

Táto správa je vyhotovená na báze verejne dostupných údajov tretích strán, ktoré nie sme schopní garantovať, a preto niest zodpovednosť za dôsledky, ktoré by mohli vplyvom tejto správy vzniknúť. Pre účely tejto správy sú ako zdroj používané cenníky a verejne dostupné ponuky jednotlivých projektov a konkrétnych bytov, v ktorých pre zjednotenie byty označené ako rezervované považujeme za predané, a evidujeme aj ich nárast aj úbytok. Ponuka voľných bytov je započítavaná len z bytov, ktoré sú aktuálne v predaji a reálne dostupné ku kúpe (niektoré projekty neponúkajú na predaj všetky byty, ktoré sú vo výstavbe). Účelom tejto správy nie je do detailu popísať skutkový stav, ale zachytiť trhové trendy a poskytnúť informáciu o vývoji trhu rezidenčných nehnuteľností v dlhšom časovom kontexte.

DISCLAIMER

This report is prepared on the basis of publicly available third-party data, which we are unable to guarantee, and therefore bear responsibility for the consequences that could arise as a result of this report. For the purposes of this report, price lists and publicly available offers of individual projects and specific apartments are used as a source, in which, for the sake of unification, apartments marked as reserved are considered sold, and we also record their increase and decrease. The offer of vacant apartments is counted only from apartments that are currently for sale and realistically available for purchase (some projects do not offer for sale all apartments that are under construction). The purpose of this is not to describe the facts in detail, but to capture market trends and provide information on the development of the residential real estate market in a longer time context.



Best Local Real Estate Agency

	CIJ Awards	12	13	14	15	19	20	21	22	23	24	25	Slovakia
--	------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----------

Najväčšia klasická realitná kancelária

SME Ekonomika	1. miesto	20
SME Ekonomika	2. miesto	23



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

	CIJ Awards	16	17	Slovakia
--	------------	----	----	----------



HERRY'S
finally at home

CENTRÁLA:

Bottova 4
811 09 Bratislava
+421 2 20 86 88 66 | +421 948 217 888
info@herrys.sk